

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर
निगरानी संख्या 160/2011/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, प्रथम
जयपुर

...प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमति कमलेश पाबूलाल पत्नि श्री कैलाश चन्द पाबूलाल
निवासी-गणेश मन्दिर के पास, कटला बाजार, अजमेर
2. श्याम सुन्दर अग्रवाल पुत्र श्री दुर्गा प्रसाद अग्रवाल
निवासी-मकान नं. 42, देवीपुरा मोहल्ला जयपुर रोड, सीकर
हाल निवासी-प्लॉट नं. 148-ए, गोविंदपुरी-ए, रामनगर, सोडाला, जयपुर अप्रार्थीगण
एकलपीठ
श्री सुनील शर्मा, सदस्य

उपस्थितः

श्री अनिल पोखरणा
उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से
...अप्रार्थीगण की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं

निर्णय दिनांक :- 13.03.2015

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 65 के अन्तर्गत कलेक्टर (मुद्रांक) वृत्त जयपुर (जिसे आगे कलेक्टर (मुद्रांक) कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 705/2010 पारित पृथक निर्णय दिनांक 23.08.2010 के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या दो ने भूखण्ड संख्या संख्या 148-क्षेत्रफल 42 वर्ग गज, गोविन्दपुरी 'ई' रामनगर सोडाला, जयपुर स्थित को अप्रार्थी संख्या एक को जरिए इकरारनामा दिनांक 17.08.2001 को अप्रार्थी संख्या एक को विक्रय रू. 2,01,000/- में करके कब्जा सम्भला दिया तथा उक्त इकरारनामा को मुद्रांकित करवाने हेतु प्रार्थना पत्र मय इकरारनामा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष दिनांक 23.08.2010 को प्रस्तुत किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 55 के अन्तर्गत प्रकरण दर्ज कर उप पंजीयक से तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट चाही। उप पंजीयक की रिपोर्ट के आधार पर प्रश्नगत इकरारनामे की मालियत रू. 69,537/- मानी गई जबकि प्रस्तुत इकरारनामा द्वारा दोनों पक्षों के मध्य लेन देन रू. 2,01,000/- का हुआ है इसलिए प्रतिफल राशि को ही मालियत का आधार मानते हुए इस लेख पत्र की मालियत रू. 2,01,000/- मानी जाकर जाकर तत्समय प्रचलित मुद्रांक के अनुसार कमी मुद्रांक कर रू. 22110/- देय होते हैं। अप्रार्थी द्वारा पूर्व में अदा मुद्रांक कर कम करते हुए शेष मुद्रांक कर 22010/- देय होते हैं। चूंकि अप्रार्थी द्वारा कर अपवंचन की है इसलिए शास्ति रू. 8000/- आरोपित करते हुए कुल रू. 20,010/- वसूल कर लेख पत्र को मुद्रांकित करने का विवादित आदेश दिनांक 23.08.2010 पारित किया। उक्त विवादित आदेश से क्षुब्ध होकर उप पंजीयक ने

यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ पेश की गई है।

अप्रार्थीगण को जरिए प्रकाशन से नोटिस तामीली करवाने के बाद भी उसकी ओर से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ है इसलिए निगरानी के गुणावगुण पर विचार करने के पश्चात प्रकरण का निस्तारण किया जा रहा है।

विद्वान उप राजकीय अभिभाषक का यह भी कहना है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए राजस्व की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार करने का निवेदन किया।

उप राजकीय अभिभाषक की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 17.08.2010 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

प्रार्थी की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय विधि, तथ्यों एवं पत्रावली पर उपलब्ध सामग्री के विपरीत है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) विधि के अनुसार आदेश पारित करने में विफल रहें है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 एवं 36 के प्रावधानों की अनदेखी करते हुए विवादित आदेश दिनांक 17.08.2010 पारित किया है। उक्त कथन के आधार पर उन्होंने कलक्टर (मुद्रांक)के निर्णय को अपास्त करने का निवेदन किया।

उप राजकीय अभिभाषक की बहस सुनी गयी तथा रिकार्ड का अवलोकन किया गया। रिकार्ड के अवलोकन पर ज्ञात हुआ कि क्रेता व विक्रेता पक्षकारों के मध्य प्रश्नगत सम्पत्ति के बेचान का इकरारनामा 1708.2001 को हुआ था। कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 13.08.2010 के अनुसार उप पंजीयक की तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट आने के बाद इकरारनामे से सम्बन्धित सम्पत्ति की मालियत रु. क्रमशः रु. 69,537/—मानी गयी जबकि इकरारनामा द्वारा दोनों पक्षों की मध्य लेन देन 2,01,000/— का होने से वही प्रतिफल मालियत मानी जाकर जाकर तत्समय प्रचलित मुद्रांक के अनुसार पूर्व में जमा कराये गये मुद्रांक कर को कम करते हुए क्रमशः कमी मुद्रांक कर रु. 22010/— व शारित रु. 8000/— कुल रु. 30,010/—जमा कराने पर



मुद्रांकित करने का विवादित आदेश दिनांक 23.08.2010 पारित किया है। उक्त आदेशों से पीडित होकर उप पंजीयक ने रेफरेन्स प्रस्तुत किया है।

कलेक्टर (मुद्रांक) ने जिस तारीख को प्रश्नगत सम्पत्ति का इकरारनामा किया गया है उस तारीख को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर इकरारनामा में अंकित सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण कर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क वसूल करने का आदेश पारित किया है जबकि उनके समक्ष प्रस्तुत इकरारनाम के अनुसार मुद्रांकित किये जाने का निवेदन करने की तिथि अर्थात् दिनांक 23.08.2010 को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण कर कमी मुद्रांक शुल्क एवं कमी पंजीयन शुल्क वसूल करने का आदेश पारित करना चाहिए था, जो उनके द्वारा नहीं दिया गया है। कर बोर्ड का निरन्तर यह मत रहा है कि जिस तारीख को दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं उस तारीख को डी एल सी की प्रचलित दर के अनुसार मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क वसूल किया जाये। इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स के प्रकरण निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 में पारित का अवलोकन करना समीचीन होगा। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उक्त न्यायिक दृष्टान्त में निम्न प्रकार मतप्रतिपादित किया है :-

"We are of the opinion that the view taken by the learned single Judge as well as by the Division Bench cannot be sustained and the same is set aside. The Collector shall determine what was the valuation of the instrument on the basis of the market value of the property at the date when the document was tendered by the respondent for registration, and the respondent shall pay the stamp duty charges and surcharges, if any, as assessed by the Collector as per the provisions of the Act."

इसी प्रकार माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) RRT 731 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दर के अनुसार सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जाकर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल किया जाकर ही दस्तावेज पंजीबद्ध किया जा सकता है। उक्त न्यायिक दृष्टान्त का पैरा संख्या 39 एवं 42 का उद्धरण प्रस्तुत करना समीचीन होगा :-

"39. It is not disputed that the commercial plot of 788 sq.yards located at Delhi-Mathura Mewla Maharajpur, Faridabad was valued by the Circle rate at Rs.4,200/- per sq. yard fixed by the Collector of Faridabad meaning thereby that after the notification, no sale deed can be registered for an amount lesser than Rs. 4200/- per sq. yard. It may be pertinent to mention that, in order to ensure that there is no

evasion of stamp duty, circle rates are fixed from time to time and the notification is issued to that effect. The issuance of said notification has become imperative to arrest the tendency of evading the payment of actual stamp duty. It is a matter of common knowledge that usually the circle rate or the Collector rate is lower than the prevalent actual market rate but to ensure registration of sale deeds at least at the circle rates or the Collector rates such notifications are issued from time to time by the appellants.

"42. In the facts and circumstances of the case, the impugned judgment of the High Court cannot be sustained and is accordingly set aside and the order passed by the District Collector, Faridabad which was upheld by the Commissioner, Gurgaon is restored. The respondent is directed to pay the balance stamp duty within four weeks from the date of this judgment, otherwise the appellants would be at liberty to take appropriate steps in accordance with law."

उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्तों के आलोक में कलक्टर (मुद्रांक) को इकरारनामा प्रस्तुत किये जाने की दिनांक 23.08.2010 को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तय करनी चाहिए थी, जबकि हस्तगत प्रकरण में उनके द्वारा जिस तारीख को इकरारनामा किया गया है उस तारीख की डी एल सी दर मानकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तय की है, जो उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्तों के प्रकाश में अविधिक है। कलक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन निर्णय दिनांक 23.08.2010 को अपास्त करते हुए प्रकरण उप पंजीयक को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि वह उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तानुसार पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के पश्चात इकरारनामा मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत दिनांक 23.08.2010 को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर पुनः प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण कर इस निर्णय की प्राप्ति के तीन माह के भीतर प्रश्नगत इकरारनामे को मुद्रांकित करें।

फलस्वरूप राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर प्रकरण उप पंजीयक को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(सुनील शर्मा)
सदस्य